

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

1013611

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0060533

תוספת 2 קומות על בניין קיים והרחבות דיור ברח' סורוצקין 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

מתן תוקף

הפקדה

חותמת הועדה המקומית

חותמת הועדה המקומית

שם ותפקיד החותם

שם ותפקיד החותם



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר

התכנית נקבעה טעונה אישור השר

תאריך חותמת הועדה המחוזית

חותמת הועדה המחוזית

שם ותפקיד החותם

שם ותפקיד החותם

דברי הסבר לתכנית

במקום קיים בנין בן 3 קומות מעל מפלס הקרקע לחזית הפונה לרח' סורוצקין בשכונת רוממה. בתוכנית מוצעת תוספת של 4 יח"ד בשתי קומות ע"ג הבנין הקיים וכן איחוד של 4 דירות קיימות ליצירת 2 דירות בקומות קרקע ו-א. סה"כ נוספות 2 יח"ד.

התוכנית מציעה:

א. בקומת המרתף - תוספת בניה והסדרת חדר שירות קיים.

ב. בקומת הקרקע - הסדרת תוספת בניה קיימת והסבת שטחי שירות לשטחים עיקריים.

ג. בקומות קרקע ו-א' - איחוד 4 יח"ד לשתי דירות דו-מפלסיות.

ד. בקומה א' - תוספת מרפסות בחזית המזרחית ובחזית המערבית וכן הסדרת תוספת שטחים והסבת שטחי שירות לשטחים עיקריים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 17

תכנון זמין
מונה הדפסה 17

תכנון זמין
מונה הדפסה 17

ו. מבוקשת תוספת קומות ג' ו - ד', לשם בנית 4 יח"ד חדשות.

סה"כ במצב המוצע 12 יח"ד

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית
 תוספת 2 קומות על בניין קיים והרחבות דיור ברח' סורוצקין 15

מספר התכנית 101-0060533

1.2 שטח התכנית 0.882 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 07/11/2013

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 219590

קואורדינאטה Y 633710

1.5.2 תיאור מקום בשכונת רוממה, בירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	סורוצקין	15	

שכונה רוממה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30299	מוסדר	חלק	8	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

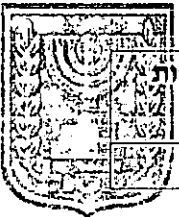
לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
1144	ביטול	תכנית זו מבטלת את ההוראות שבתכנית 1144	2085	982	23/01/1975



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
		בתחומה.			
5022	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	4393	2390	22/03/1996
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166 / ב הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	ביטול	תכנית זו מבטלת את ההוראות שבתכנית 62	687	1586	16/07/1959



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.7 נספחים ומסמכים נלווים

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ג'יקומו די פורטו				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		ג'יקומו די פורטו			תשריט מצב מוצע	לא
הוראות בינוי	מחייב חלקית	1:100	1	01/10/2013	די פורטו ג'יקומו		01/10/2013	מחייב לעניין גובה הקומות, קווי הבנין, מס' הקומות ונסיגות הבינוי כמוצג בנספח.	לא
מצב מאושר	מנחה	1:250	1	01/07/2012	ג'יקומו די פורטו		01/07/2012		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מס' 17



תכנון זמין
מס' 17

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ביפוי כח עו"ד אליצור	ישראל גלאק	3284		ירושלים	עליאש (1)	8	02-6231496	02-6231339	deevone@zahav.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מייפה את כוחו של עו"ד דיבון אליצור.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אהרון ארנולד	3284		ירושלים	עליאש	8	02-6231496	02-6231339	deevone@zahav.net.il
בעלים	ישראל גלאק	3284		ירושלים	עליאש	8	02-6231496	02-6231339	deevone@zahav.net.il
בעלים	יהודית רייכנבך	3284		ירושלים	עליאש	8	02-6231496	02-6231339	deevone@zahav.net.il
בעלים	פנחס שוורץ	3284		ירושלים	עליאש	8	02-6231496	02-6231339	deevone@zahav.net.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: עו"ד דיבון אליצור מיופה כוחם לחתימות.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	גייקומו די פורטו	86516		ירושלים	אגריפס	8	02-6222790	02-6222832	rozenblum4@gmail.com
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		mcimad@meimad-sur.co.il
	הנדסאי	צבי רוזנבלום	19218		ירושלים	אגריפס	8	02-6222790	02-6222832	rozenblum2@gmail.com



מנהל המס' 17



מנהל המס' 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
הדפסה 17

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי ייעוד מאזור מגורים 2 למגורים ג'

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

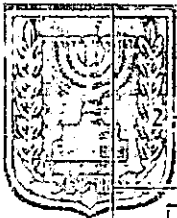
1. שינוי ייעוד מאזור מגורים 2 למגורים ג'.
2. קביעת בינוי עבור תוספת 2 קומות ותוספות לשם הרחבות.
3. קביעת שטחי בניה בהיקף של 2203.78 מ"ר מהם 1840.32 מ"ר שטחים עיקריים ו- 363.46 מ"ר שטחי שירות.
4. שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים.
5. קביעת מסי יחיד ל- 12.
6. קביעת מסי קומות מירבי ל - 5 קומות כלפי רחוב סורוצקין ו - 6 קומות כלפי חלקה 68 הסמוכה.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
8. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
9. קביעת הוראות בגין עצים במגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.882



תכנון זמין
מונר הדפסה 17

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	10	+2	+12		נעשה איחוד של 4 יח"ד ל-2 יח"ד.
מגורים (מ"ר)	מ"ר	1,268	+572.32	+1,840.3	2	מצב מאושר לפי היתר בניה בת.ב. 99/289

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונר הדפסה 17

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ג'	100	בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	100
		קו בנין עילי	מגורים ג'	100
		קו בנין תחתית/תת קרקעי	מגורים ג'	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 2	878.97	100
סה"כ	878.97	100

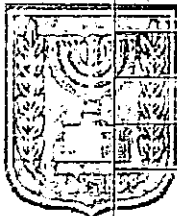
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	878.97	100
סה"כ	878.97	100



תכנון זמין
מונר הדפסה 17

4. יעודי קרקע ושימושים

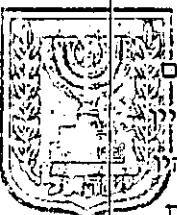
4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>חניה</p> <p>מקומות החניה יהיו בתחום המגרש. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה. תנאי למתן טופס 4 לבינוי החדש יהיה הסדרת מתקן כמפורט בנספח התנועה.</p>
ב	<p>היטל השבחה</p> <p>א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ג. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ד. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. תותר הרחבת יחיד קיימות בקומות הקיימות תוך הסבת שטחי שרות למגורים עפ"י נספח הבינוי . 2. מודגש בזאת כי נספח הבינוי(נספח מס' 1) הנו מנחה למעט הנושאים הבאים שאינם מחייבים: מס' יחיד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בניה מירביים, קווי בנין מירביים, מבנים להריסה. 3. קווי הבנין המירביים לתוספת הבניה כאמור בקומת הקרקע יהיו כמצויין בתשריט עפ"י נוהל מבאת לקווי בניין. 4. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת מאותו סוג גוון סיתת וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה. חומרי הבניה ופרטי הבניין יהיו ברוח מיטב מסורת הבניה של האזור וייצטינו בפשטות ובבהירות.</p>
ה	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>



תכנון זמין
מונה תדפיס 17

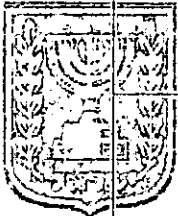


תכנון זמין
מונה תדפיס 17

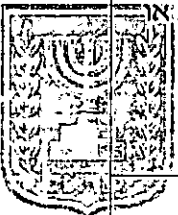


תכנון זמין
מונה תדפיס 17

4.1	מגורים ג'
ו	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p>
ז	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה(להלן: עבודת תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל(למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סולולריים), צינורות ביב ומים ראשיים וכל המתקנים והאביזריים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשויות. 4. אישור לאגף תבואה להיתר בניה. תאום עם מחלקה לאיכות הסביבה כתנאי למתן היתר בנייה. 5. הג"א-תאום מפקדת הג"א בדבר פיתרון המיגון בשטח.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה שיפוץ חזיתות המבנה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וכן טיפול במרחב הציבורי בגבולות המגרש.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם העירייה ומשרד התחבורה בענין הסטת תחנת האוטובוס הממוקמת בצמידות לחלקה.</p>
ח	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ו/או שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לענין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.</p> <p>1. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>2. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>3. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>4. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>
ט	<p>הוראות בינוי</p> <p>הכשרת תוספות בנייה לא חוקיות ותוספת בניה על גג בנין משותף- תישמר גישה לגג לכל הדיירים.</p>
י	<p>גגות</p>



ת.נ.ו. זמין
מוזר הדפסה 17



ת.נ.ו. זמין
מוזר הדפסה 17



ת.נ.ו. זמין
מוזר הדפסה 17

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	צפיפות	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד			
							מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי				
							עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
קדמי (3)	אחורי (4)	צידו- ימני (3)	צידו- שמאלי (3)	מעל הכניסה הקובעת (2) 5	(1) 15.18	13.6	12	41	235	100.7	382.37	262.76	1457.95	882	מגורים ג'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות והיתרים) התשנ"ב 1992, לרבות שטחי מרחבים מוגנים וחניות

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת: 15.18 מ'.
- מעל גובה זה יותר חדר מכוונות וחדר יציאה לגג עד לגובה 19.00 מ', וכן תותר בניית מעקה תקני בגובה 1.52 מ'.
- (2) מדובר בבנין מדורג, בחתך מירבי ישנן 6 קומות מגורים..
- (3) ע"פ המסומן בתשריט.
- (4) ע"פ המסומן בתשריט



התחן זניץ
מונה בדפוס 17

6. הוראות נוספות



מנכ"ל המועצה
מנכ"ל המועצה

6.1

חניה

תנאי לקבלת טופס 4 לבינוי החדש יהיה הסדרת מתקן החניה המוצע בנספח התנועה.

6.2

תנועה

תנאי למתן טופס 4 יהיה תיאום עם העירייה ומשרד התחבורה בענין הסטת תחנת האוטובוס הממוקמת בצמידות לחלקה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	שלב ביצוע	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.



תכנון זמין
מונה תדפיס 17

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה תדפיס 17

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	ישראל גלאק שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i>
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	אהרון ארנולד שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i>
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	ישראל גלאק שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i>
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	יהודית רייכנבך שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i>
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	פנחס שוורץ שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i>
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	גייקומו די פורטו שם ומספר תאגיד:	עורך ראשי	חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i>

מס' רישיון 86516